

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 05 de dezembro de 2022.

**CONSELHEIRA:** Gabriela de Souza Tenorio - FAU/UnB

**PROCESSO Nº:** 00390-00005073/2021-66

**AUTORIA DO PROJETO:** Arquiteta e urbanista Lahys Rocha Miranda (Responsável Técnica) e colaboradores arquitetos e urbanistas Luís Antonio Reis, Luísa Sabino Rodrigues, Thaynã F. Reis Castro, Marilívia de Souza, Guilherme de Monte Costa, Paulo Henrique de S. Cardoso e Roberta Inglês Vieira.

**INTERESSADO:** Urbanizadora Paranoazinho S.A.

**ASSUNTO:** Parcelamento urbano do solo denominado “Centro Comercial Boa Vista”, localizado no Setor Habitacional Boa Vista, Região Administrativa de Sobradinho – RA V

### **CONTEXTUALIZAÇÃO, BREVE DESCRIÇÃO DO PROJETO**

Trata este processo de projeto urbanístico de parcelamento urbano do solo denominado “Centro Comercial Boa Vista”, propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S.A., localizado glebas de Matrículas n.º 20.635 e n.º 26.424, ambas do 7º CRI, com áreas de 24.7018ha e 2ha, respectivamente, totalizando 26.7018ha, localizadas na Região Administrativa de Sobradinho, RA-V, encaminhado ao CONPLAN para apreciação (despacho SEDUH/SELIC/SUPAR à ASCOL, 99832294) em 11 de novembro de 2022, e disponibilizado para esta relatora em 16.11.2022.

A área se situa no Setor Boa Vista, e fica às margens da BR 020, do lado oposto ao Condomínio Morada dos Nobres (**figuras 1 e 2**). e o interessado propõe o projeto de parcelamento a **figura 3**.



**Figura 1. Situação da área destinada ao parcelamento proposto (em laranja). Fonte: MDE 037-2022-R25 (99569894)**

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



26  
27 **Figura 2. Localização do parcelamento Comercial Boa Vista (em cinza). Fonte: MDE 037-2022-**  
28 **R25 (99569894).**  
29

30 Como se pode observar, há um polígono de 2ha excluído da área da proposta. Isso se  
31 deve ao fato de que ele é de propriedade da empresa Agroper Agropecuária Ltda, exclusão  
32 esta formalizada em Termo de Compromisso (89190006). Nesse Termo, a Urbanizadora  
33 Paranoazinho assumiu a obrigação de oferecer 15% da área do parcelamento para  
34 implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, tanto  
35 para o presente projeto urbanístico, quanto pra o lote da Agroper Agropecuária Ltda., bem  
36 como fazer com que as soluções de infraestrutura e execução das obras atendam ao seu lote.

37 Segundo o Memorial Descritivo (99569894), o projeto (**figura 3**) tem como premissas:

- 38 I. desenvolvimento à curto e médio prazo de atividades comerciais de  
39 grande porte e abrangência regional, valorizando o potencial logístico da  
40 área;
- 41 II. criação de um bairro ambientalmente sustentável, em escala humana,  
42 cujo desenho assegure a qualidade do espaço público, a prioridade ao  
43 pedestre, ao ciclista e ao transporte público, sendo capaz de promover o  
44 desenvolvimento regional mediante a oferta local de emprego, serviços,  
45 cultura e lazer;
- 46 III. a manutenção das áreas de preservação ambiental e das áreas  
47 ambientalmente sensíveis da região por meio da criação de um grande  
48 parque linear urbano, vindo a constituir, junto com outros parques  
49 existentes, um sistema de espaços verdes, que irá concretizar, nessa  
50 porção do território, a estratégia de conectores ambientais do Plano Diretor  
51 de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, contribuindo para a qualidade de  
52 vida da população.  
53

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



54

55 **Figura 3. Projeto urbano de parcelamento com uso do solo. Fonte: Fonte: MDE 037-2022-R25**  
56 (99569894)

57 O parcelamento proposto traz 16 lotes, com alturas de edificações variando entre 16 e  
58 23 metros, assim distribuídos por uso:

59 UOS CSII 2 – 9 lotes, entre 985,62 m<sup>2</sup> e 2.081,37 m<sup>2</sup>, para uso comercial, prestação  
60 de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, sendo proibido o uso  
61 residencial.

62 UOS CSII 3 – 3 lotes, entre 12.984,84 m<sup>2</sup> e 18.671,53 m<sup>2</sup>, para uso comercial,  
63 prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, sendo proibido o  
64 uso residencial.

65 UOS CSIIR 3 – 3 lotes, entre 10.868,02 m<sup>2</sup> e 13.896,36 m<sup>2</sup> para “uso comercial,  
66 prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, onde são obrigatórios os usos  
67 comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e  
68 admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no  
69 nível de circulação de pedestres. Conforme descrito no PDU-Urbitá, o uso residencial deve  
70 ocorrer apenas quando associado a uso institucional”. Instituições de Ensino com alojamento  
71 para seus estudantes seriam exemplos de usos dessa natureza. Considerando a população  
72 máxima de 1.650 habitantes, permitida para a região, a proporção de 3,3 hab/unidade  
73 residencial, e a existência de 3 possíveis lotes para abrigar o uso residencial, cada lote poderia  
74 possuir até 167 unidades habitacionais.

75 UOS InstEP – 1 lote de 6.907,94 m<sup>2</sup> para uso Institucional Equipamento Público.

# CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

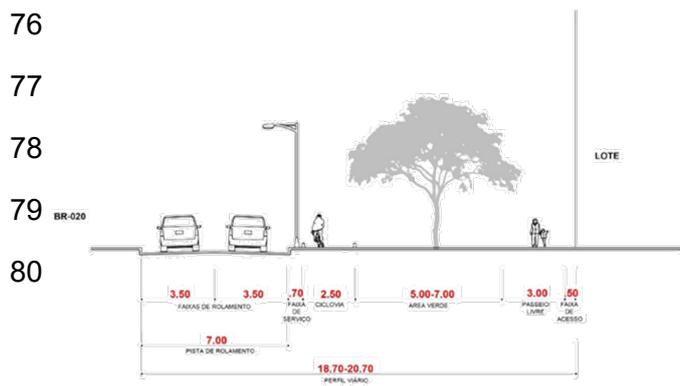


Figura 35 - Perfil da Marginal BR-020

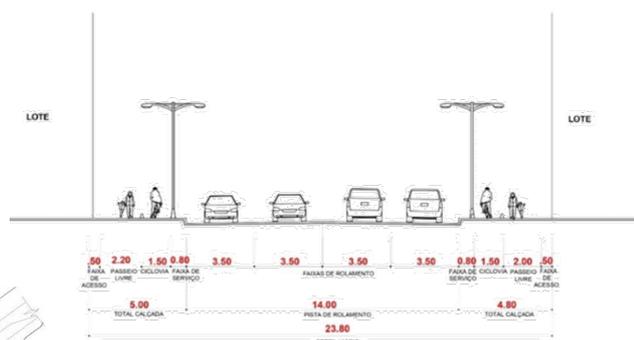


Figura 36 - Perfil da Rua Atenas

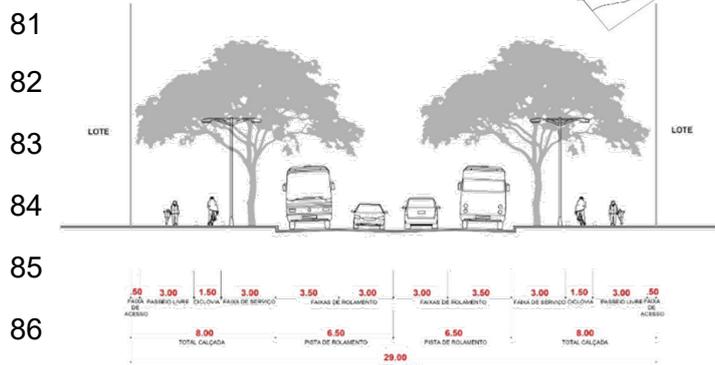


Figura 37 - Perfil da Rua Buenos Aires

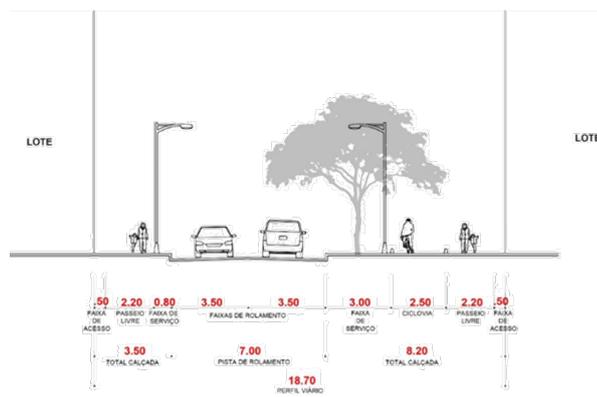


Figura 38 - Perfil da Rua Cabo Frio e da Rua Delft

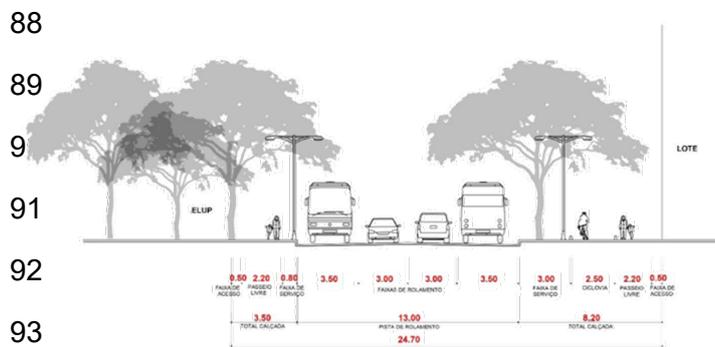


Figura 39 - Perfil da Rua Kiev

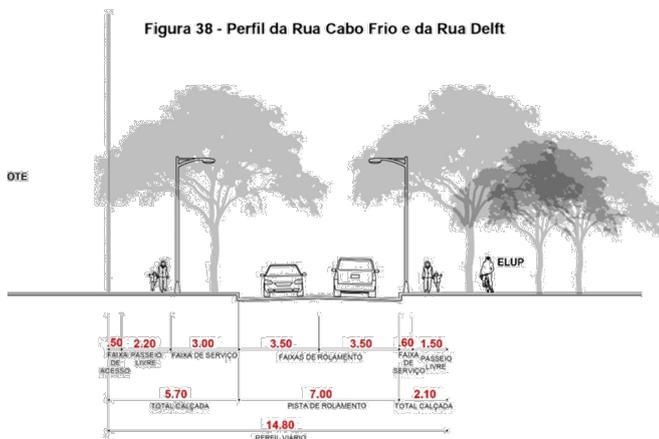


Figura 40 - Perfil da Rua Jerusalém

Figura 4 – Nomes e perfis das vias. Fonte: MDE 037-2022-R25 (99569894)

## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

97 O Parecer Técnico 1480/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (99581748),  
98 que relata “a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do Conselho de  
99 Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN”, dá conta das consultas  
100 feitas aos seguintes órgãos:

101 TERRACAP – a área do parcelamento não pertencente ao patrimônio da TERRACAP  
102 NOVACAP – “não existe interferência com rede pública implantada e/ou projetadas na  
103 poligonal de estudo”; “informa que não tem capacidade de atendimento, cabendo ao  
104 empreendedor elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local.  
105 Deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão”. Tal solução está em fase de  
106 elaboração, constando no projeto estrutura de amortecimento de vazão, bacia de drenagem.

107 CAESB – “Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água  
108 e de esgotamento sanitário”. “Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água, não há sistema  
109 implantado ou projetado para atendimento do empreendimento”; e “para viabilizar o  
110 atendimento, antes da entrada em operação do novo sistema, será necessário que o  
111 empreendedor opte por solução independente de abastecimento, como o sistema de poços  
112 tubulares profundos.”. Quanto ao “Sistema de Esgotamento Sanitário, o empreendimento  
113 localiza-se na bacia de atendimento da ETE Sobradinho e existem redes de esgotamento  
114 sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento  
115 por meio do sistema existente”.

116 ADASA – “Foi emitida a Outorga Prévia n.º 258/2022 - ADASA/SGE (99210265) para  
117 reservar o direito de uso de água subterrânea à Urbanizadora Paranoazinho S/A”

118 CEB – “não há interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento;  
119 “toda a localidade é atendida com Iluminação Pública nos padrões normativos da Companhia”;

120 NEOENERGIA – “há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao  
121 empreendimento; mas “consta Interferência com Rede Aérea Existente”. A interessada  
122 informa, em sua apresentação, que “está ciente da interferência e que considerará no  
123 projeto de elétrica do presente parcelamento a remoção da mesma, respeitando todas as  
124 normativas”.

125 SLU – “realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade  
126 do parcelamento” e afirma que “não haverá impacto significativo quanto à capacidade de  
127 realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos  
128 domiciliares gerados”.

129 DER – “a avaliação do sistema viário e de circulação nesta situação deve ser realizada  
130 inicialmente para a região como um todo, podendo ser complementada por estudos  
131 específicos para os projetos de parcelamento com alguma particularidade que motive análise

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

132 individual. Acrescentamos que os demais projetos devem ser avaliados quanto aos impactos  
133 locais e aos acessos às vias existentes”

134 Após mencionar outros condicionantes ambientais e urbanísticos, em seu relato sobre  
135 o projeto, dando conta da adequação da proposta às normativas vigentes - o Parecer Técnico  
136 1480/2022 (99581748) finaliza de forma positiva:

137 Diante do exposto consideramos que o Projeto de Urbanismo do  
138 parcelamento Centro Comercial Boa Vista, consubstanciado na URB  
139 037/2022, MDE 037/2022 e NGB 037/2022, atende às diretrizes e  
140 parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do  
141 Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei  
142 Complementar nº 854/2012; às Diretrizes Urbanísticas Região de  
143 Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018; ao Plano de Urbanização  
144 Urbitá; e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser  
145 submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano  
146 – CONPLAN.

147

### 148 **DISCUSSÃO**

149 A proposta, em desenho e parâmetros, contempla as exigências decorrentes das  
150 diretrizes definidas para a localidade, prioriza o pedestre ao criar caminhos conectados,  
151 calçadas em sua maioria com boas larguras, arborização urbana e ciclovias em todas as vias.  
152 Essas, aliás, possuem nomes, e não números e letras, o que lhes pode conferir mais  
153 identidade. A seguir, comento alguns pontos que, acredito, mereçam atenção.

154

155 **Passarela sobre a BR.** O local conta com uma parada de ônibus na marginal,  
156 combinada com uma passarela que, curiosamente, não aparece na imagem aérea do DER,  
157 utilizada para definir faixa de domínio, não é mencionada na documentação, nem consta nos  
158 desenhos do novo parcelamento (**figuras 5 e 6**).



159

160 **Figura 5 – Ilustração sobre faixa de domínio e faixa *non aedificandi* extraída do Ofício no**  
161 **1371/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM. Fonte: Parecer Técnico 1480/2022 (99581748)**

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**



162

163

**Figura 6 – Passarela existente na localidade. Fonte: Geoportal.**

164

165

166

167

168

169

170

Considerando que a proposta busca favorecer deslocamentos a pé e que seguramente oferecerá atividades interessantes aos moradores do fronteiro (mas inacessível, por conta da BR) Condomínio Morada dos Nobres, seria interessante que ela pudesse prever, no detalhamento de seu sistema viário, uma área adequada e conveniente para espera e distribuição de pessoas – a pé ou em bicicleta, a partir da passarela e da parada de ônibus, que são portas de entrada importantes para o Setor Comercial Boa Vista.

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

**Estacionamentos.** É muito bom ver que não há previsão para bolsões de estacionamento, mas ao mesmo tempo é curioso que não haja previsão de vagas nos perfis viários apresentados. Aliás, a palavra “estacionamento” não consta do MDE. No entanto, embora esta relatora seja defensora de menos espaço dedicado ao automóvel, parece que está faltando previsão para isso, uma vez que é um parcelamento às margens de uma BR, onde haverá frequentes e abundantes acessos por automóveis. Isso, mesmo que haja estacionamentos dentro dos lotes. O que parece é que a generosa faixa de serviço de 3 m de largura, dos dois lados da Rua Buenos Aires, e de um lado das Ruas Cabo Frio, Delft, Kiev e Jerusalém será usada para isso. Em conversa com a equipe da UP, foi esclarecido que a faixa de serviço seria uma zona flexível, na qual poderiam ser previstas vagas de estacionamento, a partir da necessidade.

182

183

184

185

186

Recomendo, assim, que essa informação esteja escrita no MDE, explicando a natureza dessa zona de serviço flexível e indicando como isso pode ocorrer. Isso, para que não se tenha mau uso das áreas lindeiras das vias; para que se possa alternar entre espaço para vegetação e espaço para estacionamento, sem prejuízo da primeira; e para que vagas de deficientes, idosos, e veículos de emergência possam existir.

187

188

189

Ainda no mesmo tópico, a Rua Atenas com suas 4 faixas de 3,50 de largura, sem essa faixa de serviço e sem previsão de estacionamento ao longo da via, dá a impressão de que virá a ser ocupada irregularmente por carros estacionados ao longo do meio-fio, na melhor

## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

190 prática “faça sua vaga”, tão presente em todo o DF, o que prejudica a proposta e pode  
191 comprometer a circulação e pontos de travessia de pedestres. Seria interessante reduzir a  
192 largura das faixas para prever estacionamentos em baliza pelo menos ao longo do lado do  
193 parcelamento, onde estão previstos lotes comerciais.

194

195 **Calçadas.** Como dito, a maioria possui boa largura, menos ao longo do Parque, na  
196 Rua Jerusalém, onde ela possui apenas 1,50m. Vias parque costumam estimular caminhadas,  
197 passeios, e por isso calçadas são tão desejáveis. Na representação do perfil viário há um  
198 ciclista, na área do parque, mas não há ciclovia desenhada, estando indicado no MDE que “a  
199 ciclovia proposta estará localizada dentro da área da ELUP”. Assim, imaginando que será  
200 fruto de detalhamento posterior, recomendaria que a largura da calçada fosse revista, e que  
201 pequenos alargamentos com mobiliário à sombra para descanso e estar também pudessem  
202 ser previstos.

203

204 **Áreas de permanência.** Pegando o gancho dos pequenos estares ao longo da ELUP,  
205 acho que a proposta acerta ao priorizar ruas como lugares, ao invés de criar praças que, não  
206 raro, ficam abandonadas. A Rua Kiev, com uma faixa de 34 m de largura para ELUP, é um  
207 exemplo, mas... ocorrerá ao longo de fachadas de fundos, já que me surpreenderia muito se  
208 os empreendimentos que se instalarem nos grandes lotes próximos à BR resolvessem fazer  
209 duas entradas bacanas, e voltassem frentes para a ELUP.

210 Assim, estando nos fundos desses grandes lotes, fica a preocupação de que a ELUP,  
211 se não vai ser muito frequentada, que pelo menos mantenha uma função de relevância  
212 ambiental, com solo permeável, vegetação – quem sabe um pomar? – e não vire bolsão de  
213 estacionamento.

214 Outro fundo de lote voltado para a ELUP é o da Instituição, que dá as costas para o  
215 parque, sem nem uma via o que o delimite, o que traria um pouco de movimento, pelo menos,  
216 ao seu redor. Isso nos faz antecipar o mesmo problema da KIEV, com o agravante que não  
217 há o outro lado da rua para manter um pouco do movimento e vigilância informal, o que traria  
218 mais sensação de segurança. Uma sugestão interessante poderia ser continuar a Rua  
219 Jerusalém por trás do lote Institucional até ela se encontrar com a Atenas, fechando um anel  
220 no parcelamento, e eliminar o trecho em que a Rua Jerusalém se encontra com a Rua Kiev.  
221 Isso tornaria mais longa a quadra, o que não é bom, reconheço, mas eliminaria pelo menos  
222 duas fachadas cegas para o espaço público, ao unir os lotes SCIIR 3 com o InstEP lado a  
223 lado.

224

225 **Lotes com muitas frentes, fachadas inativas.** É difícil conciliar lotes grandes,  
226 direcionados aos usos de alcance regional previstos para a área com quadras curtas e

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

227 fachadas ativas. É uma luta inglória. Assim, temos que o parcelamento apenas em poucos  
228 momentos logrou ter lotes menores, que dividem lados e fundos com vizinhos. Os 3 lotes  
229 próximos ao parque, por exemplo, têm 4 fachadas voltadas para logradouro público. É uma  
230 pena que, com isso, já antecipemos grandes áreas gradeadas (se respeitarem as exigências  
231 da permeabilidade visual) e trajetos pouco interessantes. A UP poderia elaborar um manual  
232 de estratégias de interface que minimizassem os impactos desse tipo de lote, para orientar os  
233 futuros proprietários, seguindo a linha do que seria um edifício gentil, como temos pesquisado  
234 na FAU UnB.

235

236 **Rua comercial de fato.** Só as ruas Atenas, Buenos Aires e Delft, no trecho próximo à  
237 BR, tendo lotes menores de frentes inequívocas voltadas para elas, é que têm potencial para  
238 serem ruas comerciais boas para se percorrer a pé. Mas, infelizmente, elas só têm um lado  
239 assim. Se a Delft e a Atenas dependem do que virá a ocorrer do outro lado da via, a Buenos  
240 Aires já foi criada assim, “manca”. Pergunto-me se, na impossibilidade de se desdobrar o lote  
241 3 da Quadra 4 da Marginal em lotes menores (melhor dos mundos), não seria possível pelo  
242 menos inverter a faixa de lotes menores da Atenas para a Buenos Aires, para que tenhamos  
243 frentes dos dois lados da rua.

244

245 **VOTO**

246

247 Considerando o exposto, voto pela **aprovação** do Projeto de Urbanismo do  
248 parcelamento “Centro Comercial Boa Vista”, consubstanciado na URB 037/2022, MDE  
249 037/2022 e NGB 037/2022,

250

251 **condicionada** a que no MDE e nos perfis viários esteja explícita a menção da utilização das  
252 faixas de serviço para estacionamento, indicando, de forma geral, as condições para que isso  
253 ocorra,

254 **esperando** que as recomendações e reflexões feitas no parecer, com o intuito de contribuir  
255 para um projeto ainda mais voltado para as pessoas, possam ser úteis e consideradas pela  
256 equipe da Urbanizadora Paranoazinho.

257

258 Atenciosamente e à disposição,

259

260 **Gabriela de Souza Tenorio**

261

Conselheira FAU/UnB